



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III “Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente”

PIANO DI RECUPERO COGLIANO POSTO IN VIA BARONCI, NEL TERRITORIO RURALE DEL
“PAESAGGIO DELLA COLLINA” – VARIANTE CONTESTUALE AL R.U.



DOCUMENTO PRELIMINARE EX ART. 22 L.R. N. 10/2010

PER LA VARIANTE CONTESTUALE AL R.U.

il Responsabile del Settore III
Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente
arch. Fausto CONDELLO

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA

OGGETTI, PREMESSA E GENERALITÀ

1.1	<i>Obiettivi del documento preliminare</i>	<i>pag.</i>	3
1.2	<i>Quadro operativo generale</i>	<i>pag.</i>	3

PARTE SECONDA

QUADRO DI RIFERIMENTO E CONTESTO AMBIENTALE MORFOLOGICO

2.1	<i>Caratteristiche del piano di recupero</i>	<i>pag.</i>	5
2.2	<i>Natura dell'intervento urbanistico</i>	<i>pag.</i>	8
2.3	<i>Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	9
	◦ <i>Vincoli sovraordinati</i>	<i>pag.</i>	9
	◦ <i>PIT-PP</i>	<i>pag.</i>	10
	◦ <i>Piano rischio grandi alluvioni (PRGA)</i>	<i>pag.</i>	17
	◦ <i>Piano strutturale</i>	<i>pag.</i>	18
	◦ <i>Regolamento urbanistico</i>	<i>pag.</i>	18
	◦ <i>Piano comunale di classificazione acustica</i>	<i>pag.</i>	19
2.4	<i>Verifica della coerenza esterna ed interna</i>	<i>pag.</i>	19

PARTE TERZA

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POSSIBILI

3.1	<i>Durata, reversibilità, carattere cumulativo degli impatti</i>	<i>pag.</i>	20
3.2	<i>Carattere cumulativo degli impatti</i>	<i>pag.</i>	20
3.3	<i>Natura transfrontaliera degli impatti</i>	<i>pag.</i>	20
3.4	<i>Rischi per la salute umana e per l'ambiente</i>	<i>pag.</i>	20
3.5	<i>Valore e vulnerabilità dell'area</i>	<i>pag.</i>	22
3.6	<i>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti</i>	<i>pag.</i>	22

PARTE QUARTA

SOGGETTI ISTITUZIONALMENTE COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO E CONCLUSIONI

4.1	<i>Soggetti competenti coinvolti</i>	<i>pag.</i>	22
4.2	<i>Allegati</i>	<i>pag.</i>	22
4.3	<i>Programma dell'attività d'informazione e di partecipazione</i>	<i>pag.</i>	23
4.4.	<i>Conclusioni</i>	<i>pag.</i>	23
	<i>Allegato 1 - Documentazione fotografica dell'area oggetto d'intervento</i>	<i>pag.</i>	24
	<i>Allegato 2 - Aggiornamento della schedatura degli edifici oggetto di piano</i>	<i>pag.</i>	29

PARTE PRIMA

OBIETTIVI, PREMESSA E GENERALITÀ

1.1 - Obiettivi del documento preliminare

La presente relazione costituisce il documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. ed ii. nell'ambito del procedimento di "verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica VAS". Il documento è redatto dal Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" quale proponente e comprende una descrizione della variante in oggetto, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione della variante stessa, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e all'allegato 1 della L.R. n. 10/2010 e ss. mm. ed ii. nonché le analisi di coerenza interna ed esterna e le valutazioni degli effetti attesi.

Questa relazione è messa a disposizione dell'Autorità competente ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, pronunciandosi in merito alla necessità o meno di sottoporre la variante al procedimento di valutazione ambientale strategica.

1-2 - Quadro conoscitivo generale

Nel regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, gli edifici in territorio rurale, esterni al perimetro delle U.T.O.E., risultano numerati e, sulla base di specifiche indagini, schedati e classificati per tipologia edilizia. Gli edifici non trasformati rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio montopolese e, in particolare del territorio rurale,

Lo strumento urbanistico generale, infatti, se all'interno delle U.T.O.E. individua una serie di zone parzialmente o totalmente edificate suscettibili di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o recupero, per le quali sono state coniate norme apposite volte ad incentivare l'iniziativa privata e contenere le opere in ambiti tipologici ed urbanistici, non individua in territorio rurale aree di pari possibilità e gli edifici sono di norma inseriti in una unità di intervento corrispondente alla resede identificata cartograficamente alla TAV P1 del R.U. Oltre che a elencare gli edifici per tipologia d'uso certa o riconoscibile, il piano operativo vigente ne individua l'unità d'intervento corrispondente al resede, da considerare quale riferimento unitario nelle ipotesi di trasformazione.

In questo quadro il legislatore regionale lascia adito a proposte provenienti da soggetti terzi per interventi di trasformazione e recupero nel quadro dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014. Per le nuove proposte per piani attuativi non individuati dal R.U., quando determinano l'uso di piccole aree a livello locale, costituiscono modifiche minori agli atti della pianificazione territoriale e, come tali, regolati anche dal comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, per il quale questa relazione è il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che viene sottoposto all'Autorità competente del comune come individuata con deliberazione di G.M. n. 127/2016.

Ove provengano proposte di privati volte alla valorizzazione del patrimonio edilizio, nel quadro

della disciplina generale volta alla conservazione delle testimonianze storiche e tipologiche che rappresentano, esse sono riconducibili a piano di recupero con un progetto idoneo che ne consenta l'attuazione previa variante al regolamento urbanistico. Come sarà dettagliato nel proseguo, l'immobile, oggetto di proposta di intervento ricade, all'interno del territorio rurale, nel sistema della collina così come normato dall'art. 16 del R.U. e risulta schedato come "Edificio di base" nella scheda n.33A per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro (ripristino filologico e ripristino tipologico). I contenuti del progetto, sono quelli di trasporre la volumetria dell'annesso in altra posizione all'esterno della resede indicata nella cartografia del R.U. e quindi all'esterno dei "nuclei rurali", così come definiti dall'art.64 c. 1. Tuttavia, nonostante la previsione rappresenti nuovo impegno di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato, anche con il positivo confronto con la Regione Toscana, non si ritiene di attivare la conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R.T. 65/2014, in quanto l'intervento non si configura come ristrutturazione urbanistica in territorio rurale ma, non avendo più la destinazione d'uso agricola, rientra nella ristrutturazione urbanistica di cui all'art.79 c.2 ibis).

La proposta si riferisce quindi a un intervento di sostituzione edilizia, così come normato dalle L.R. 65/2014 all'art.79 comma 2 lett. H e pertanto è soggetto a piano attuativo con contestuale variante al R.U. stesso.

Per l'attuazione della variante dovranno essere individuate due unità minima di intervento (una per la demolizione dell'edificio e una per la costruzione del nuovo).

In ordine alla disciplina sottesa dai commi 4 e 5 dell'art. 8 della stessa L.R. n. 10/2010, onde evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione queste sono coordinate con quelle del piano attuativo con relativa variante contestuale e, in particolare, la verifica di assoggettabilità viene svolta preliminarmente all'adozione del piano di recupero e relativa variante al R.U. (cfr. art. 22, comma 4 bis); per l'economia del procedimento si propone di concludere gli adempimenti relativi entro il termine massimo di 60 giorni, comprensivi del periodo per le consultazioni di cui al comma 3 dell'art. 22. Per gli scopi appena ricordati e precisando che il quadro conoscitivo sopra delineato è parte integrante della verifica di assoggettabilità, il presente documento si articola come di seguito:

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO E CONTESTO AMBIENTALE E MORFOLOGICO

- Caratteristiche del piano di recupero.
- Quadro di riferimento e contesto ambientale e morfologico;
- Natura dell'intervento urbanistico;

2. LA COERENZA ESTERNA ED INTERNA

- Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico del progetto rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio:
 - PIT con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PP) – Regione Toscana Ambito 05 - Val di Nievole e val d'Arno inferiore, le IV Invarianti.
 - Il PRGA Piano Rischio Grandi Alluvioni
- Il piano strutturale 2013 approvato con D.C.C. n. 21 con delibera del 5 marzo 2009
- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 7 con delibera del 15 febbraio 2013.
- Il piano comunale di classificazione acustica.

- Verifica della coerenza interna ed esterna,

3. LA VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

- Caratteristiche della variante preventiva degli effetti significativi sull'ambiente (cfr. Punto 1 - Allegato 1 della L.R. 10/2010)
- Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate (cfr. Punto 1 - Allegato 1 della L.R. 10/2010)

4. LA SINTESI DI COMPATIBILITÀ E FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

PARTE SECONDA

QUADRO DI RIFERIMENTO E CONTESTO AMBIENTALE MORFOLOGICO

2.1 - Caratteristiche del piano di recupero



Foto 1 – Foto aerofotogrammetrica dell'area oggetto di valutazione

Il fabbricato e l'area di pertinenza sono individuati al Catasto fabbricati del Comune di Montopoli V.A. al foglio n. 22 dalla particella n. 310 con subb. 3; mentre il nuovo edificio andrà ad

interessare la particella 35 del foglio 22. L'intervento è ubicato più precisamente nella zona periferica a ovest del crinale Musciano-Marti, lungo la Via Baronci. La proprietà è interamente ascrivibile ai Sigg. Cogliano Adelaide, nata a Pontedera il 25 novembre 1970 e residente a Castelfranco di Sotto in Via F. Parri n.50; Sig. Cogliano Daniele, nato a Pontedera il 14 marzo 1972 e residente a Montopoli in Val d'Arno in Via Baronci n.9; Cogliano Mirella, nata a Crespina il 11 novembre 1959 e residente in Ponsacco in Via Valdera C n.136; Fontanarosa Maria nata a Gesualdo (AV) e residente a Montopoli in Val d'Arno in Via Baronci n.9;

Il contesto ambientale si colloca al limitare di un crinale che si dirama dal centro abitato di Marti e giunge ai piedi della collina lungo il tracciato di Via Baronci, circondato da aree boscate e aree agricole miste fra uliveti, vigneti e in parte a seminativo, in un contesto tipico delle aree collinari e punteggiato da insediamenti ex rurali.

Come dimostrazione della legittimità urbanistica dell'immobile si riporta l'estratto fotogrammetrico del volo aereo del 1955 tratta dalla cartografia del PIT attraverso il sito della Regione Toscana effettuato dall'Istituto geografico militare italiano (I.G.M.). La consistenza urbanistica, costituita da un immobile uso ex fienile e magazzino, di due piani fuori terra risulta antecedente al 1967, data in cui la normativa vigente fa riferimento per la legittimità degli edifici posti fuori dai centri abitati



Figura 2 – Estratto fotogrammetrico 1955

Il comparto in parola si pone ad una quota media di 70,00 m s.l.m. nell'area di crinale, tra il centro abitato di Marti e il fondovalle, in un contesto rurale rimasto pressoché intatto e che non ha subito forti trasformazioni antropiche. L'area interessa un terreno sub-pianeggiante situato su un tratto di cresta collinare disposta con orientamento Nord-Ovest \ Sud-Est. Dove non sono riscontrabili forme di fenomeni geomorfologici attivi o quiescenti .

La geologia di superficie si colloca su un affioramento di argille sabbiose o sabbie argillose, indicando un ambiente deposizionale marino di tipo neritico. Poco più a valle invece affiorano sabbie fini ed interstrati di limi argillosi, con livelli arenacei più cementati che indicano un ambiente di sedimentazione di mare basso e spiaggia.

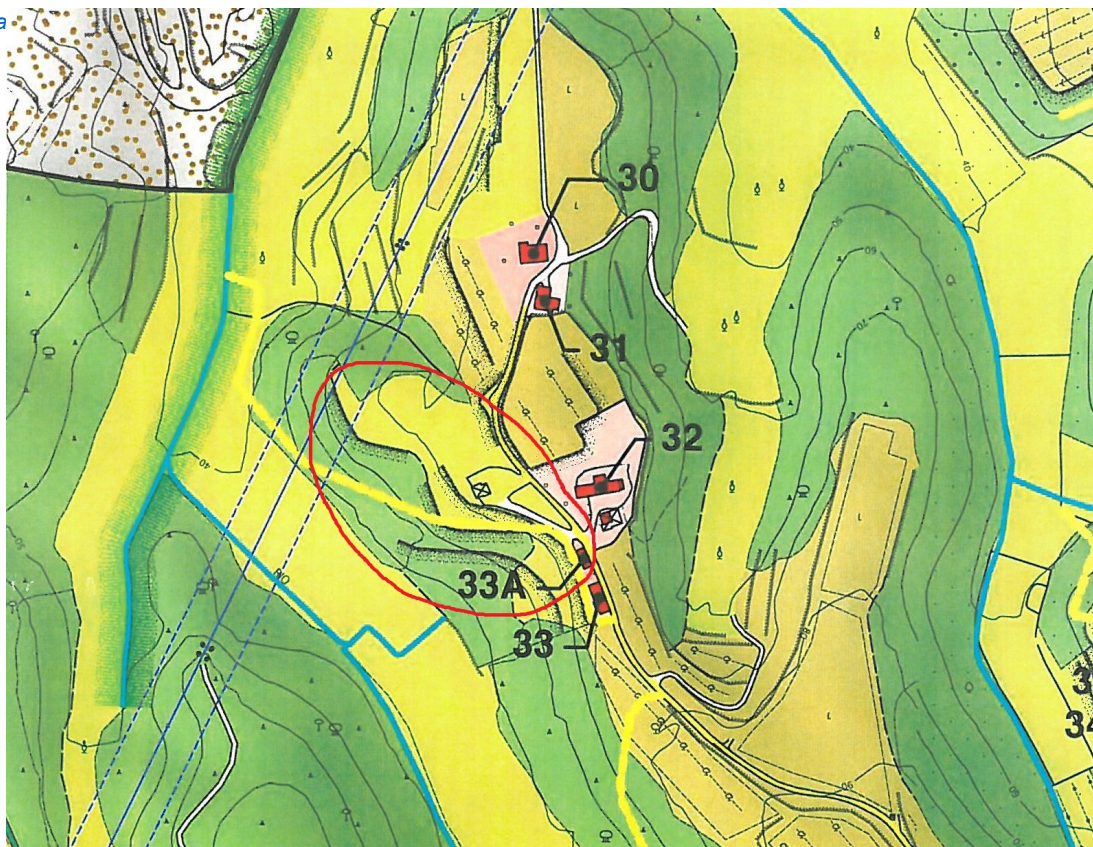
Nel suo complesso la sua *geomorfologia* è caratterizzata da un grado di permeabilità medio-alta; e l'assetto morfologico fa comunque escludere la presenza di falde propriamente dette.

In ordine alla perimetrazione della pericolosità geologica (D.P.G.R. 53/R-11) e della documentazione disponibile (P.S., P.T.C.), l'area di intervento è stata classificata in classe G.3- pericolosità geologica elevata

Sismicamente risulta collocata in classe S.3 a pericolosità sismica elevata ai sensi della normativa in tema (cfr DM. Infr. 14 gennaio 2008), mentre per quanto riguarda la pericolosità idraulica, l'area risulta ricadere in area a pericolosità idraulica bassa (I1).

In virtù delle potenzialità dell'area in oggetto, e delle necessità da parte del nuovo nucleo familiare verso questo tipo di contesto rurale, la proprietà, attraverso il progettista ing. Benvenuti Andrea, in data 17 dicembre 2015 (p.g. 18.715/2015) ha presentato al Comune di Montopoli V.A. una prima proposta di progetto d'intervento nel comparto in oggetto, con caratteristiche proprie di un piano di recupero, che viene descritto di seguito.

Figura



2.2 - Natura dell'intervento urbanistico

Il complesso edilizio mostra le caratteristiche tipiche costruttive delle campagne toscane, costruite con l'esigenza della conduzione dei fondi agricoli. Infatti all'interno della stessa proprietà sono presenti due fabbricati: uno adibito a civile abitazione e l'altro nato come fienile e adibito poi ad uso magazzino. L'ex fienile, oggetto dell'intervento, si presenta a pianta semplice rettangolare, costituito da muratura di caratteristiche povere, con solo le murature portanti perimetrali a sorreggere sia il solaio del piano primo, al quale si accede tramite scala a pioli esterna, sia la copertura a capanna con struttura lignea e manto in cotto. Nell'arco storico temporale, l'abitazione colonica è stata adibita a normale residenza, mentre l'annesso è stato utilizzato come locale di sgombero per attività strutturalmente collegate alla residenza. Questo tipo di conduzione, dettata dalle mutazioni economico-sociali, ha permesso di mantenere integro nelle sue parti strutturali l'edificio, ma ne ha determinato un progressivo degrado.



Figura 4 – Stralcio della Cartografia per individuazione delle particelle catastali – (Fonte: Geoscopio Regione Toscana)

Il contesto rurale in cui si trova l'edificio è di particolare pregio rappresentando uno scorcio tipico della campagna toscana e pertanto il piano di recupero si pone l'intento di recuperare e migliorare l'aspetto architettonico e ambientale dell'area. L'intervento sarà possibile però regolamentando gli

aspetti tipologico-formali con uno strumento attuativo che definisca gli interventi ammessi e con essi le caratteristiche architettonico e ambientali, necessarie per le esigenze di una nuova utilizzazione. Come già indicato, gli edifici si presentano schedati dal R.U. dove l'edificio principale (non oggetto dell'intervento) risulta un edificio di base trasformato con progetto recente che ha alterato l'assetto tipologico e le caratteristiche delle componenti edilizie/residenziali; e il relativo annesso (oggetto di intervento) risulta anch'esso un edificio di base che seppur conservato nello stato originale è diventato ad uso residenziale, ed è caratterizzato oggi da una superficie utile lorda (SUL) di 126,30 m² e un volume di 375,11 m³.

2.3 - Ricognizione del contesto urbanistico e paesaggistico

In questa sezione si procede alla ricognizione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio sovraordinati, così da comprendere le coerenze interne ed esterne degli obiettivi della variante, evidenziando gli elementi legati agli aspetti territoriali, ambientali e paesaggistici. L'analisi si è svolta partendo dall'identificazione degli aspetti pianificatori a scala nazionale, regionale per poi concludere con quelli vigenti a scala comunale.

Vincoli Sovraordinati



Figura 5 – Area non sottoposta a vincoli paesaggistici (Fonte :Geoscopio Regione Toscana).

Figura 6 – Area non sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 – (Fonte: Geoscopio Regione Toscana)



L'area oggetto di intervento, seppur limitrofo, non ricade in area sottoposta a Vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 “Codice dei Beni culturali e del Paesaggio”, ne risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923 .

PIT con Valenza di Piano Paesaggistico

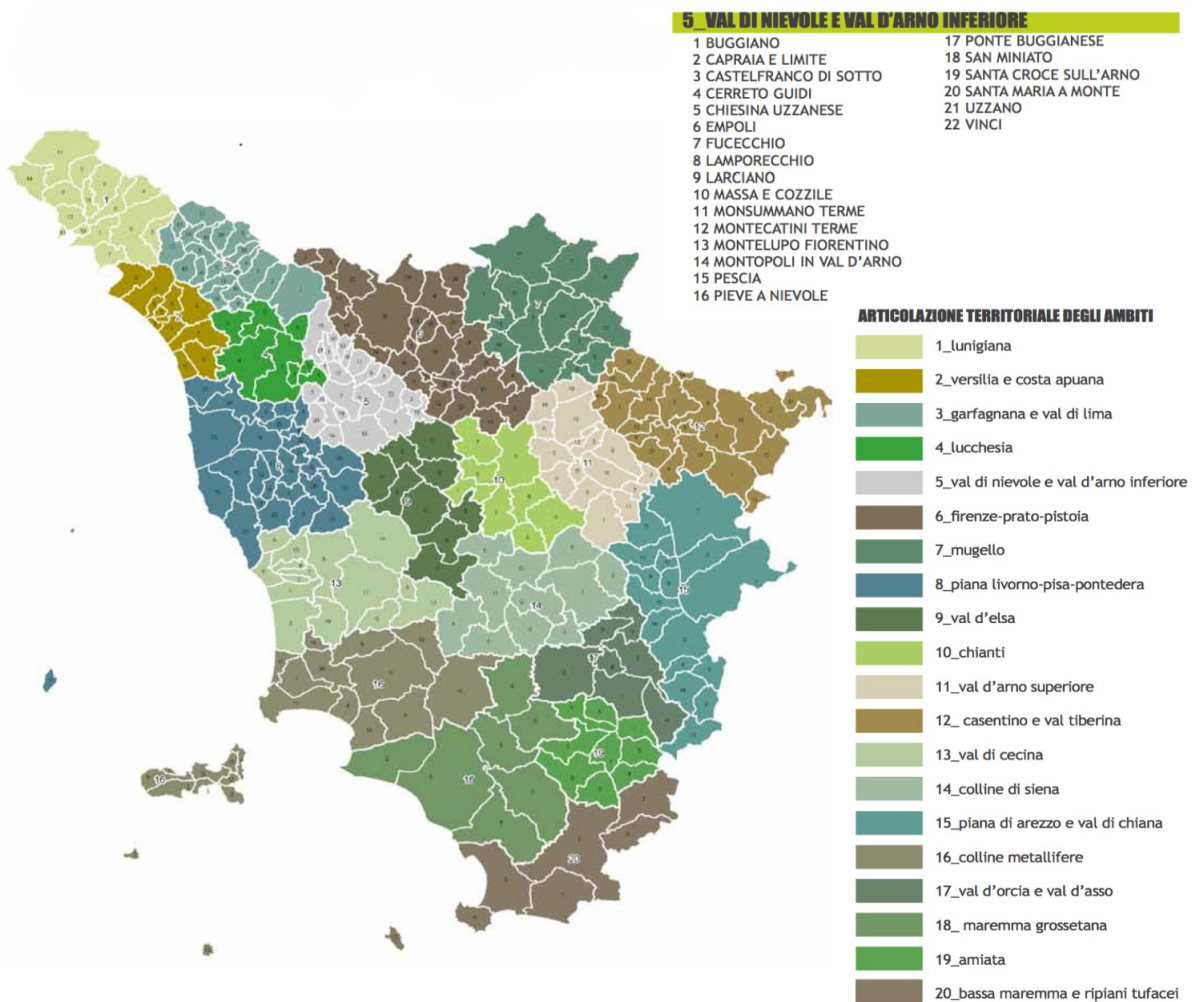


Figura 7 – Regione Toscana - Ambito 05 - Val di Nievole e Val d'Arno inferiore, le IV Invarianti.

Nel PIT con valenza di Piano paesaggistico, approvato con Del. C.R. 27 Marzo 2015 n.37 - l'interno Comune di Montopoli in Val d'Arno si colloca all'interno dell'ambito paesaggistico n.5 Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore; l'Area si inserisce all'interno del contesto della Piana del Valdarno inferiore, caratterizzata da importanti sistemi lineari urbani che si snodano lungo corridoi multimodali di antica origine, costituiti dal fascio dell'Arno e dal pettine di vallecole che ne derivano dai suoi affluenti.

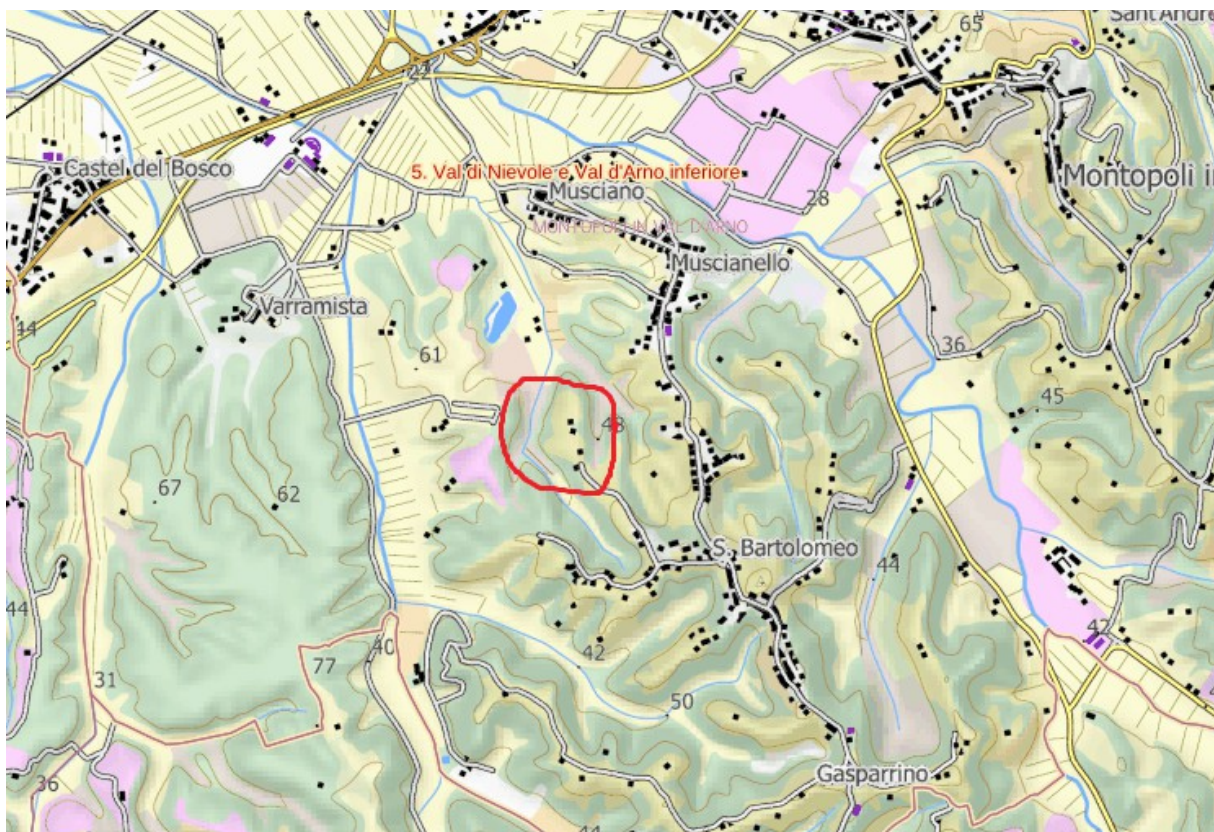


Figura 8 – Estratto della "Carta topografica - Tavole in scala 1:50.000 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana)

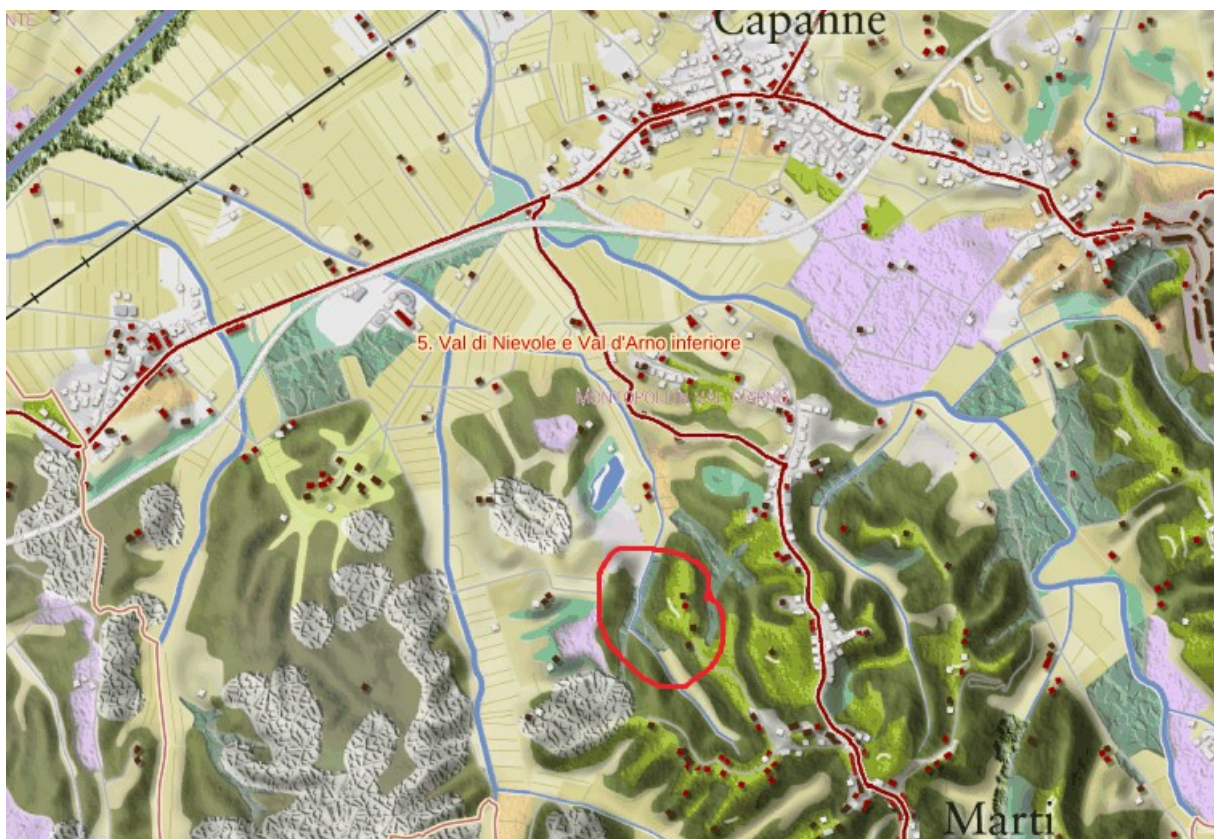


Figura 9 – Estratto della "Carta dei paesaggi" - Tavole in scala 1:50.000 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana)

L'area d'intervento si colloca su uno dei crinali derivanti dalle colline a ovest di Marti, fra le vallecole del Rio Risciolo e di uno dei suoi fossi tributari e, come evidenziato nella cartografia topografica e dei caratteri del paesaggio, le coltivazioni interessate sono prevalentemente aree a oliveti, inoltre la colorazione dell'immobile specifica che l'insediamento ricade in periodo post.-bellico, 1954 (Volo Gai).

Di seguito vengono riportate le cartografie e le analisi di dettaglio delle IV invarianti del PIT

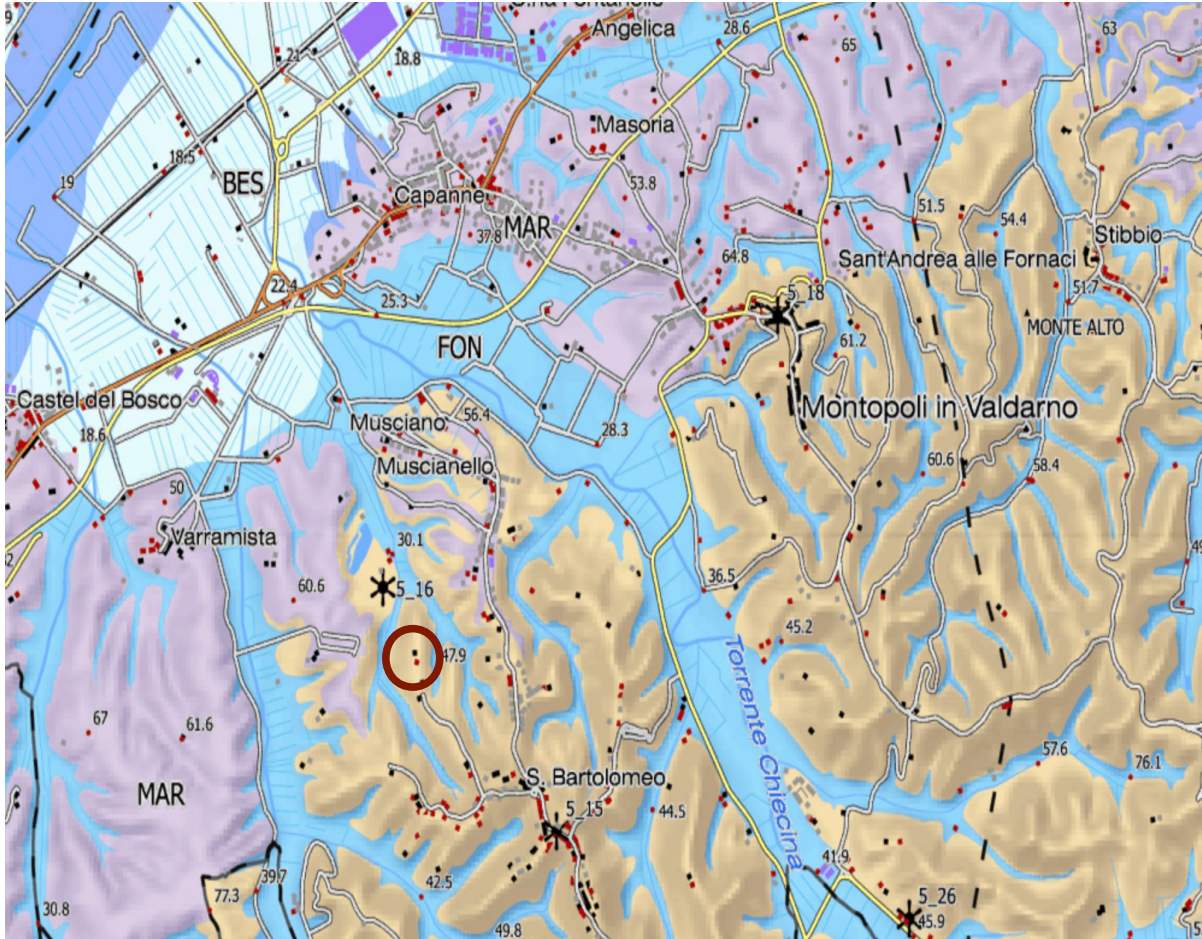











Figura 10 – Estratto dei “Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” - Tavole in scala 1:25,000

	Fondovalle (FON)
	Bacini di Esondazione (BES)
	Pianura pensile (PPE)
	Alta pianura (ALP)
	Depressioni umide (DEU)
	Pianura bonificata per diversione e colmate (PBC)
	Margine Inferiore (MARI)
	Margine (MAR)
	Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAt)
	Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti (CBAg)

INVARIANTE I: “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”; secondo anche la nomenclatura del relativo abaco, l’area in oggetto si colloca all’interno del sistema morfogenetico della collina dei bacini neo-quaternari argille dominanti (CBAg). Secondo quanto stabilito dall’invariante stessa, la formazione geologica tipica è quella costituita dal modellamento erosivo a carico di depositi neo-quaternari, in conseguenza del ritiro del mare e di un significativo ma modesto sollevamento quaternario, accompagnato da ridotti fenomeni di deformazione e fratturazione. Possono essere presenti locali fenomeni di instabilità legati alle pendenze o lungo i corsi d’acqua

per erosione di sponda. Le colline dei bacini neo-quadernari hanno favorito, grazie agli affioramenti di conglomerati e sabbie, ampie opportunità di insediamento e hanno permesso la creazione di un paesaggio rurale particolarmente ricco e articolato, di grande significato storico e identitario. Il sistema fornisce elevate potenzialità al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari. Secondo gli studi dell'invariante stessa i rischi e le criticità in queste ambienti riguardano l'equilibrio idrogeologico e la stabilità di versante; negli indirizzi per le politiche la progettazione dei sistemi insediativi deve evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, favorire gestioni agro-silvo-pastorali e evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.



Figura 11 – Estratto della “Carta dei caratteri ecosistemici del paesaggio” - Tavole in Scala 1:25.000

rete degli ecosistemi agropastorali

-  nodo degli agroecosistemi
-  matrice agroecosistemica collinare
-  matrice agroecosistemica di pianura
-  agroecosistema frammentato attivo
-  agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
-  matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
-  agroecosistema intensivo

INVARIANTE II: “I caratteri ecosistemici del paesaggio”; l’area in oggetto si colloca all’interno del sistema morfogenetico della matrice agroecosistemica collinare. Secondo quanto stabilito dall’invariante stessa, gli agroecosistemi collinari sono prevalentemente seminativi con bassa presenza di elementi vegetali lineari o puntuali e di monoculture cerealicole su colline plioceniche e costituiscono una matrice agricola dominante e rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.

L'intensificazione dell'attività agricola, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali, rappresentano le principali criticità di questi ambiti, insieme al consumo di suolo agricolo legato all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (come ad esempio la realizzazione di impianti fotovoltaici). Le azioni per detta invariante ricadono nella riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole oltre al mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e della tessitura agraria . Sono però da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole promuovendo quelle attività che comportano un minor consumo di risorse idriche e minor utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.

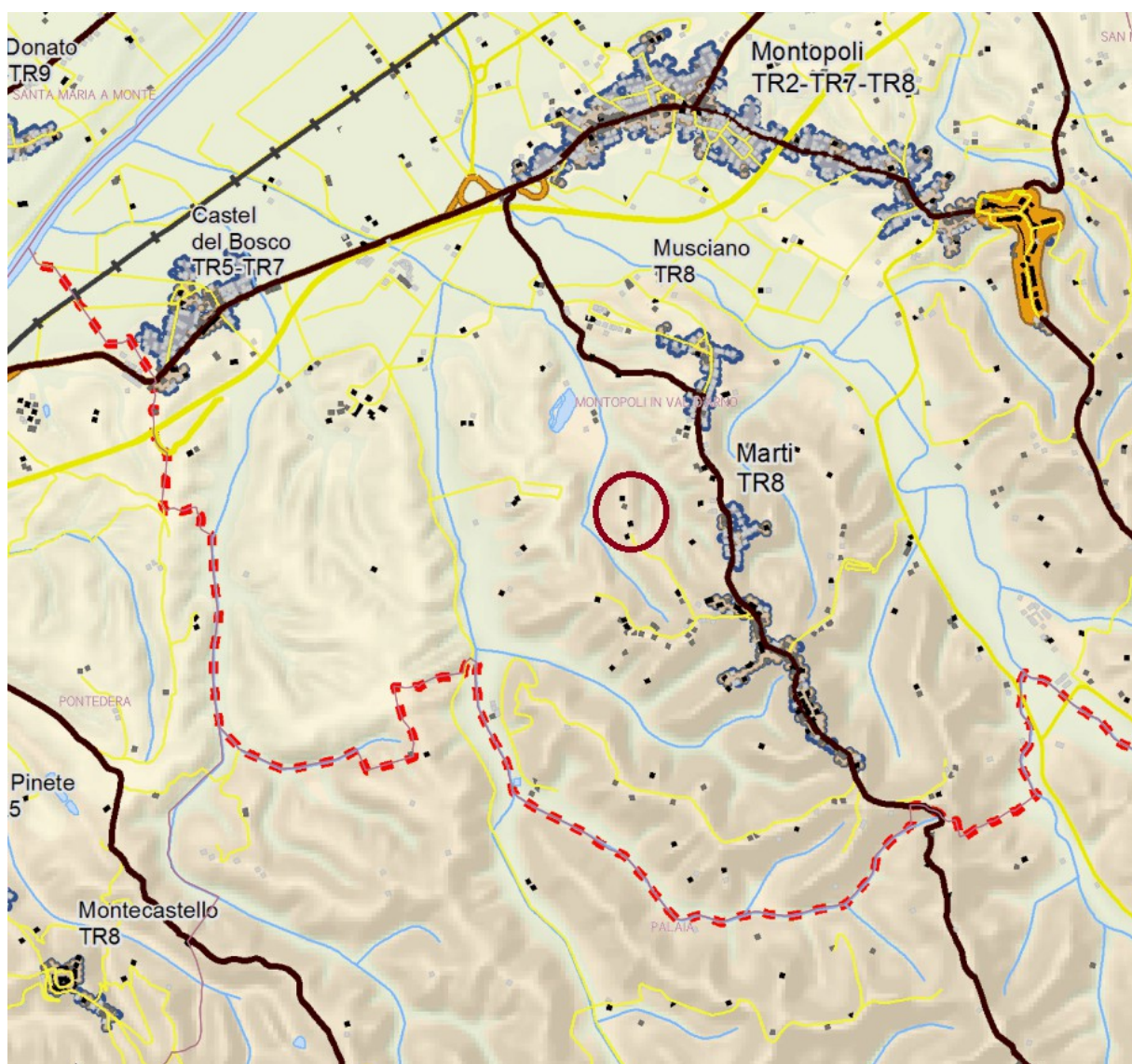


Figura 12 – Estratto della “Carta del carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali” -

Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, >

INVARIANTE III: *“Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”*; il comparto in oggetto si colloca all'interno del morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare.

Articolazioni territoriali del morfotipo: delle aree rurali edificate risalenti al 1954; l'edificio oggetto di piano di recupero fa parte delle numerose edilizie rurali che punteggiano il paesaggio agricolo toscano nelle aree agricole. Il tessuto urbano adiacente invece rispecchia le caratteristiche di un TR8 ovvero un tessuto lineare con prevalenti funzioni residenziali e miste.

Secondo quanto stabilito dall'invariante stessa, tali tipologie rientrano tra i valori storici e testimoniali da tutelare e recuperare in quanto testimonianza di una economia rurale ormai non più in uso. Gli indirizzi per le politiche d'ambito sono finalizzate prioritariamente ad evitare l'ulteriore consumo di suolo nelle aree di pianura e fondovalle; nonché favorendo il riuso del patrimonio abitativo esistente e sviluppandone le potenzialità.

Ancora secondo la nomenclatura fatta con gli abachi dell'invariante in oggetto, l'area di studio è inserita in quelli che il PIT-PP definisce come territori extraurbani a prevalente funzione residenziale mista, definiti come *“tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista TR10”* e *“Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.”*, collocati nel tessuto aperto, dove esiste un rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza (resedi) prevalentemente privati e in molti casi recintati, sistemati a verde o pavimentati e dove ancora il *Tipo edilizio prevalente* è la casa uni-bifamiliare con tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali. Tra le possibili criticità, il PIT-PP vi coglie la tendenza alla dispersione insediativa per il turismo rurale ed il fenomeno delle “seconde case”, con il rischio di progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna abitata a causa del turismo rurale e degli insediamenti di seconde case, con separazione, attraverso la deruralizzazione, dell'edilizia rurale dal fondo agricolo, tanto che la qualità urbana e architettonica, potrebbe risentire della *“Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna abitata che si banalizzano in seguito alla trasformazione delle residenze rurali in insediamenti di seconde case che ne snaturano le tipologie edilizie.”*.

Per raccogliere l'obiettivo di promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la “campagna abitata” come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico, è necessario dare seguito a progetti agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale, anche di carattere non strettamente imprenditoriale.

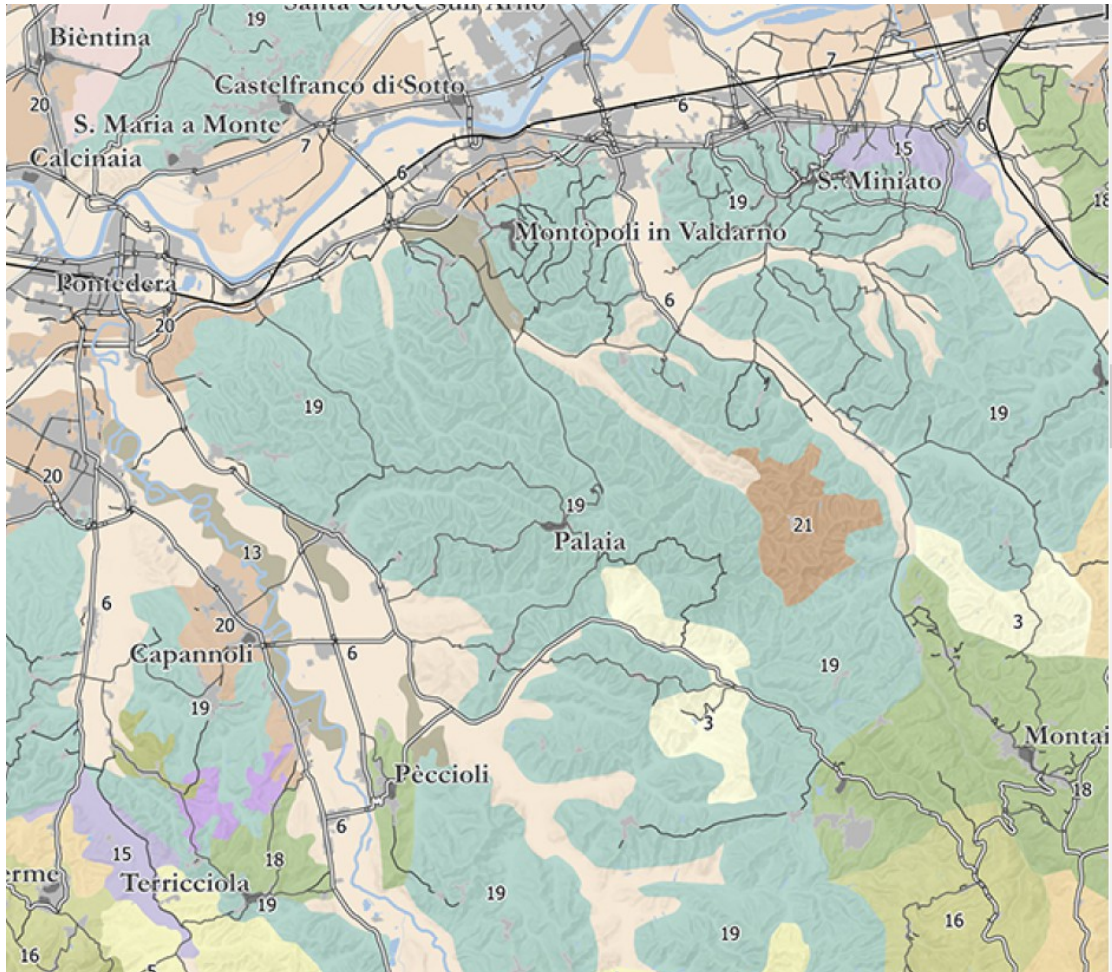


Figura 13 – Estratto carta morfotipi rurali -

morfotipi complessi delle associazioni culturali

- 13.morfotipo dell'associazione tra seminativi e monoculture arboree
- 14.morfotipo dei seminativi arborati
- 15.morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 16.morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
- 17.morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto specializzato di pianura e delle prime pendici collinari
- 18.morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- 19.morfotipo del mosaico culturale boscato
- 20.morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- 21.morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

INVARIANTE IV: “I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali” come descritto dall’invariante stessa, l’area è interamente interessata dalla presenza del mosaico culturale boscato in forma di lingue, macchie e isole, derivante anche dalle dinamiche di abbandono culturale che ha favorito l’espansione boschiva. Anche in questa invariante gli indirizzi sono quelli di preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale e funzionale, tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi, tutelando i nuclei storici esistenti e evitando

nuove espansioni. L’invariante tende a preservare i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria; mantenendo la diversificazione culturale, introducendo siepi e filari, e tutelando le infrastrutture storiche. Oltre che al mantenimento della regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti per evitare il rischio erosivo e di dilavamento dei versanti in situazioni di abbandono.

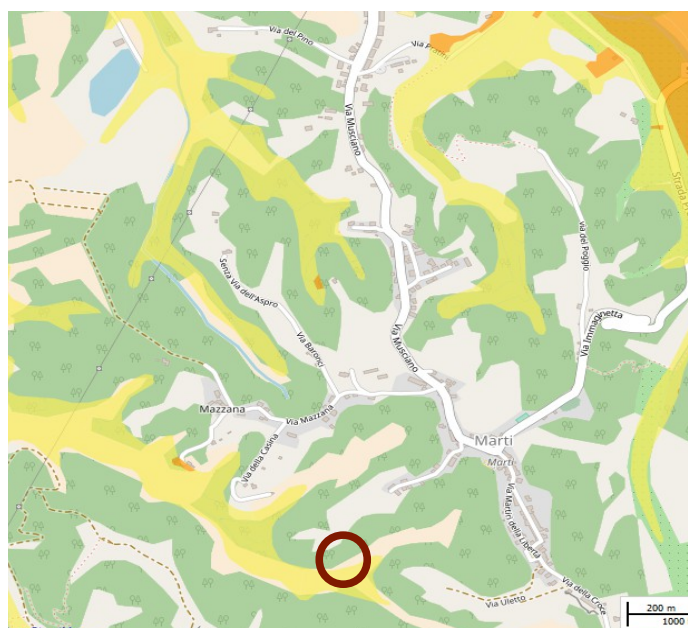
PRGA (Piano rischio grandi alluvioni)



- pericolosità_alluvioni_costiere
 - P1 - pericolosità bassa
 - P2 - pericolosità media
 - P3 - pericolosità elevata
- pericolosità_alluvioni_fluviali
 - P1 - pericolosità bassa
 - P2 - pericolosità media
 - P3 - pericolosità elevata
- Reticolo_principale
 - Blue Line
- Aree_Omogenee
 - Single symbol

Figura 14 – Estratto della cartografia “Pericolosità idraulica “-

Pericolosità Idraulica: l'area oggetto d'intervento non ricade all'interno delle zonizzazioni con pericolosità idraulica.



- Rischio_polig
 - R1
 - R2
 - R3
 - R4
- Lim_adb2001_10K_GB
 - Blue Line

Figura 15 – Estratto della cartografia del Rischio idraulico -

Rischio idraulico: l'area oggetto d'intervento non ricade all'interno della zonizzazione con rischio idraulico

Piano Strutturale

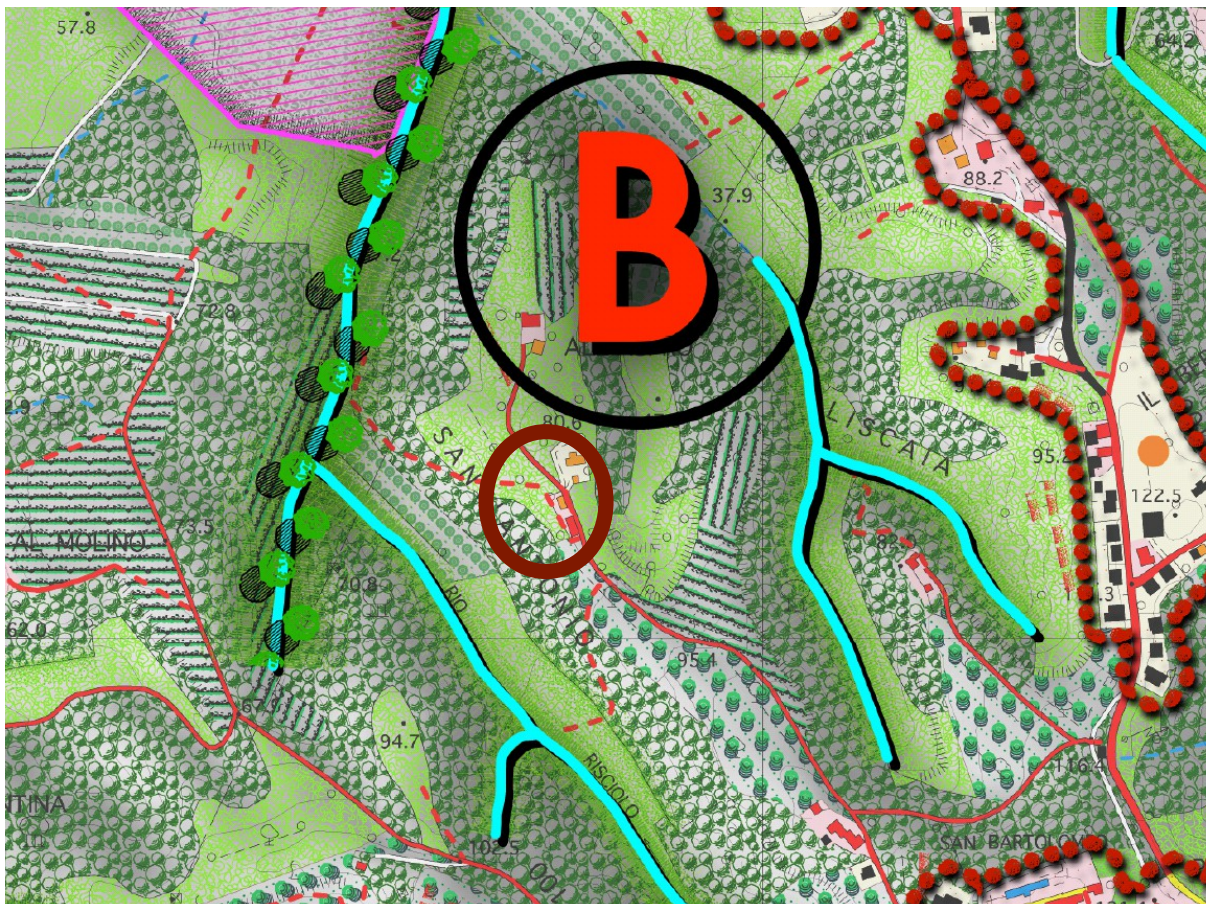


Figura 16 – Estratto della cartografia di Piano Strutturale - Tav 1P -

L'area d'intervento ricade nel Subsistema "B" della collina con il paesaggio di collina boschivo e a colture arboree su gradoni e terrazzamenti (cfr stralci cartografici P.S. Comunale di figura 15 approvato con Del. C.C. n. 21/2009 - Tav 1P) - Aree agricole collinari. L'edificio esistenti e oggetto di piano di recupero, è ricompreso nell'edilizia rurale di tipologia tradizionale al catasto d'impianto.

Regolamento Urbanistico

Con la più recente cartografia di R.U. vigente (cfr. stralcio cartografico di figura 16), è stata individuata un area di resede dell'edificio esistente che, come già riportato in precedenza, risulta schedato all'interno del R.U. alla schede n.33A del territorio della collina, come appartenente a "Edifici di vecchio impianto" e gli interventi ammessi sono art. 16d-R2 per l'edificio ad uso di deposito e propriamente quello interessato dal piano di recupero con la variante del R.U.

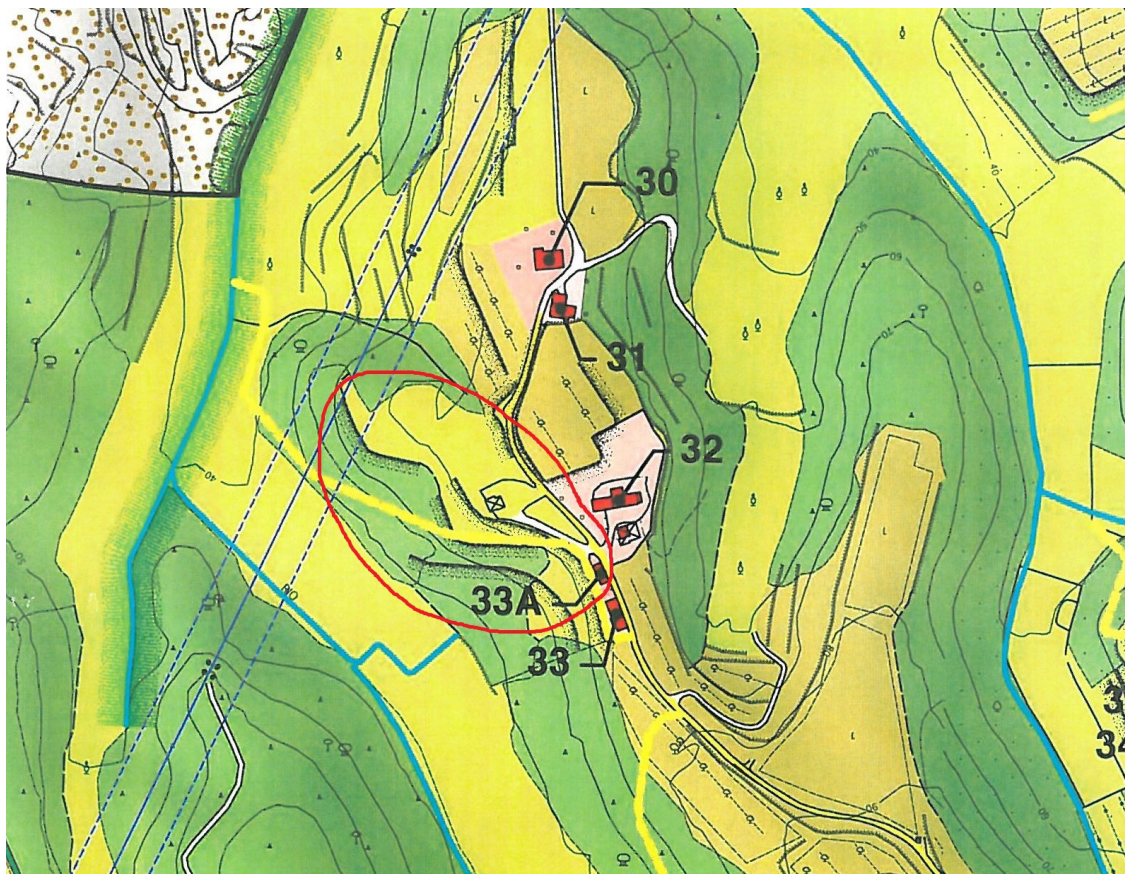


Figura 17 – Estratto della cartografia di Regolamento Urbanistico Comunale -Tav 1P -

Piano comunale di classificazione acustica

Essendo in piena zona collinare agricola, l'area di studio si colloca in zona III ai sensi del PCCA vigente (limiti emissione diurno/notturno rispettivamente di 55 e 45 dB(A)).

2.4 - Verifica della coerenza esterna ed interna

Coerenza esterna. L'analisi con gli obiettivi del PIT-PP e nelle specifico con le quattro invarianti non rilevano situazioni di contrasto. La variante si forma in coerenza con le norme di Piano sposando in pieno il principio del contrasto al consumo di suolo con la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Coerenza interna. La verifica prende a riferimento gli obiettivi di dettaglio della previsione urbanistica con riferimento agli obiettivi specifici individuati in relazione all'area interessata e alle strategie generali del piano sul sistema territoriale. Per quanto concerne gli esiti dell'analisi di coerenza con il piano strutturale e il regolamento urbanistico, il progetto non appare in contrasto con gli stessi.

Per la destinazione d'uso attuale e futura e le prerogative delle modalità d'intervento di possibile trasformazione edilizia, non si ravvisano contrasti col PCCA.

PARTE TERZA

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI POSSIBILI

3.1 - Durata, reversibilità, carattere cumulativo degli impatti

L'attuazione della previsione urbanistica comporta la trasposizione delle cubature già preesistenti e pertanto l'impatto sulle risorse insediative, tra patrimonio culturale e paesaggistico e l'occupazione di suolo avviene a bilancio zero tra la situazione attuale e quella descritta nel progetto. L'occupazione del suolo è infatti circoscritta alla sola esigenza volta al recupero dell'immobile ormai dismesso. La probabilità di attuazione della previsione è legata all'iniziativa della proprietà una volta che il piano attuativo sia stato approvato dal consiglio comunale e sia divenuto efficace ai sensi di legge.

3.2 - Carattere cumulativo degli impatti

La variante al Regolamento Urbanistico riguarda la modifica della categoria d'intervento concessa sull'immobile schedato dal R.U. alla scheda 33A (come da allegato alla seguente documentazione), passando da un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (R2) a un intervento di sostituzione edilizia, così come normato dalle L.R. n. 65/2014 all'art.79 comma 2 lett. h. Oltre che alla modifica del resede di riferimento, che varrà ampliato andando ad interessare un'area che già nello stato di fatto ha perso l'utilizzo agricolo. Non si ravvisano caratteri cumulativi degli impatti con altre previsioni urbanistiche al R.U. approvato nel 2013, o con altri piani o programmi.

3.3 - Natura trasfrontaliera degli impatti

La previsione urbanistica riveste carattere puramente locale e ritrova riscontro territoriale nel solo ambito dell'area limitrofa all'edificio esistente senza interessare territori contermini di altre amministrazioni.

3.4. Rischi per la salute umana e per l'ambiente

Stante la natura dell'intervento non si hanno rischi per la salute umana direttamente riconducibili all'intervento di recupero in territorio rurale. Le stesse operazioni di trasformazione urbanistico-edilizia per lo stretto tempo necessario alla loro conclusione, non presuppongono alcuna conseguenza sull'ambiente naturale e antropico circostante, fermo restando la necessità di un'adeguata disciplina appositamente redatta a cura del Settore III (vedi N.T.A.), tesa ad abbattere o ridurre ai minimi termini le pressioni temporanee in termini di emissioni in atmosfera, sul suolo e nel sottosuolo di inquinanti.

Le poche situazioni che possono essere preventivamente valutate in ordine agli impatti sono quelle relative alla fase d'esecuzione dei lavori per i quali sono previste idonee norme tecniche d'attuazione redatte dal Settore III, anche per:

- mantenere pulite e curate le aree edificabili, in attesa di essere trasformate, che devono essere ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta né costituire depositi vari visibili da strade e altri spazi pubblici;

- garantire la corretta separazione dello stoccaggio e del deposito di materiali nell'area di cantiere onde evitare miscelazione e inquinamento;
- attuare la corretta disciplina dei rifiuti di cantiere che dovranno essere separati per tipologia, predisponendo idonei contenitori adatti allo scopo da posizionare all'interno della area, per il rispetto delle modalità di raccolta differenziata e conferimento secondo la disciplina prevista dal Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 40/2016;
- attuare un'adeguata segnalazione e protezione dei cantieri, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, curandoli in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto sempre decoroso.
- al fine di eliminare o ridurre il disturbo per l'ambiente circostante, attuare misure per mantenere le emissioni acustiche dovute ai lavori e ai macchinari impiegati nei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA) sia per i limiti assoluti che differenziali, con eventuali deroghe soggette a preventiva richiesta all'A.C.;
- ancora per limitare possibili criticità dovute allo spandimento di polveri nell'aria, adottare durante le lavorazioni accorgimenti atti a ridurre la loro produzione e la loro diffusione, evitando demolizioni e movimentazioni di materiali pulvirulenti nelle giornate con vento, provvedere comunque alla bagnatura dei manufatti e dei materiali e della viabilità per l'abbattimento del pulviscolo, pulire i veicoli destinati a percorrere le strade esterne all'area di cantiere e coprire con teloni i materiali trasportati;
- ai fini della miglior tutela delle risorse idriche, del suolo e del sottosuolo, la conformazione e gestione del cantiere, prevedere la corretta regimazione delle acque di superficie (meteoriche e derivanti dagli scavi), evitando lo scorrimento incontrollato nell'area di lavoro e nei terreni circostanti e riconducendole ai ricettori finali con adeguato trattamento se esse sono venute a contatto con inquinanti di specie, quali carburanti, olii, acque di lavaggio automezzi, ecc.; così come il rilascio di reflui di lavaggio di betoniere e veicoli a meno che deve avvenire su aree impermeabili di accumulo ai fini del successivo riutilizzo o bonifica;
- alla stessa stregua di cui al punto precedente, realizzare e utilizzare una platea impermeabile per effettuare operazioni di rifornimento carburante e lubrificante ai mezzi;
- per la natura dei luoghi, non serviti da pubblica fognatura, richiedere al comune specifica autorizzazione in caso di necessità di immissione dei reflui di lavaggio e lavorazione nel suolo ovvero nei recettori di superficie, accompagnandola con idonea documentazione atta a dimostrare l'assenza o la minimizzazione degli impatti.
- dando atto del confortante quadro conoscitivo emerso dall'indagine di verifica ambientale effettuato nel sito ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006, nella realizzazione dei lavori per l'urbanizzazione e per l'edificazione porre in essere la massima sorveglianza per individuare fonti d'inquinamento non altrimenti e preventivamente individuabili, al fine di avviare eventuali interventi di bonifica ai sensi di legge;
- alla fine delle lavorazioni e fermo restando la realizzazione delle opere di trasformazione urbanistico-edilizia autorizzate, le aree utilizzate come cantiere, verificare eventuali contaminazioni e procedere al loro successivo risanamento, ricollocare terreno vegetale accantonato in precedenza e ripristinare la vegetazione d'alto fusto originale eventualmente

estirpata e ricostruzione del reticolo idraulico minore, ove compromesso dalle lavorazioni effettuate.

3.5 - Valore e vulnerabilità dell'area

In ordine alle caratteristiche naturali, culturali e superamento delle qualità e/o valori limite ambientali, l'area in oggetto non risulta soggetta a vincolo paesaggistico in base alla parte III del D.Lgs 42/2004 Lett. c), tuttavia, riconoscendone comunque un valore paesaggistico, il progetto di recupero a variante è stato attentamente valutato e ritenuto compatibile in relazione ai criteri di tutela ambientale e paesaggistica. L'area di studio non è caratterizzata dalla vicinanza o dalla presenza di aree protette

3.6 - Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti

La proposta di variante non interviene su aree riconosciute come protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

PARTE QUARTA

SOGGETTI ISTITUZIONALI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO E CONCLUSIONI

4.1. -Soggetti competenti coinvolti

Il documento viene trasmesso all'Autorità competente e ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati come individuati in relazione alle caratteristiche evidenziate nel documento. Di seguito vengono anche ricapitolati, a maggior beneficio della lettura, i soggetti interessati nel procedimento:

Proponente: Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente";

Autorità competente: Giunta Comunale;

Autorità procedente: Consiglio Comunale.

In relazione al tema e ai contenuti, si propone di individuare i seguenti Enti/Uffici competenti in materia ambientale con il compito di esprimere pareri e fornire contributi proposti ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010:

- Regione Toscana, Settore valutazione impatto ambientale e Pianificazione del territorio della Direzione ambientale ed energia (regionetoscana@postacert.it);
- Azienda Regionale per la protezione Ambientale della Toscana (ARPAT) arp.at.protocollo@postacert.toscana.it);
- Azienda U.S.L. Toscana Centro – Dipartimento per la prevenzione (prevenzioneasl11@postacert.toscana.it);
- Ufficio Regionale del Genio Civile (regionetoscana@postacert.toscana.it).

4.2 – Allegati

Sono allegati al presente documento:

1. Documentazione fotografica dell'area d'intervento;
2. Aggiornamento della schedatura degli edifici oggetto di piano, con diversa classe d'intervento in ordine alle prospettive e i contenuti della Variante.

4.3 - Programma delle attività d'informazione e di partecipazione

Per gli scopi e i contenuti della variante in oggetto, l'attività d'informazione è svolta in forma coerente all'ambito territoriale di riferimento, fermo restando l'esposizione, già in questa fase, alla Commissione consiliare affari del territorio. E' pertanto previsto:

1. Esposizione della proposta di variante alla Commissione consiliare affari del territorio alla prima seduta utile successiva all'approvazione dell'avvio del procedimento da parte della Giunta Municipale;
2. Esposizione della proposta di variante alle Consulte del Capoluogo e della frazione di Marti, in data da individuare a cura della Giunta Municipale, nel rispetto dei tempi massimi fissati nel procedimento (60 giorni dall'inoltro del presente documento alla Giunta Municipale).

4.4. - Conclusioni

Secondo quanto evidenziato nel presente documento, la variante al Regolamento Urbanistico vigente, con la quale viene resa possibile la previsione del Piano di Recupero in oggetto finalizzata a consentire il recupero di immobili dismessi, non comporta effetti significativi sulle componenti ambientali e non rileva elementi di incoerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati.

In conclusione, pur lasciando all'Autorità competente ogni valutazione di merito, gli elementi esaminati e relazionati sono tali da escludere l'assoggettabilità a VAS, anche in relazione alla ridotta estensione dall'area di variante e, per quanto riguarda gli aspetti più prettamente paesaggistici, in considerazione che il progetto è redatto e sarà disciplinato secondo in coerenza ai contenuti del PIT-PP.

Il Settore scrivente rimane a disposizione per le procedure di consultazione per le quali e l'argomento in oggetto.

Il Responsabile U.O.
Urbanistica – Edilizia Privata
GEOM. RAFFAELLA CIABATTI

il Responsabile del Settore III
Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente
arch. Fausto CONDELLO

Allegato 1

Documentazione fotografica dell'area oggetto d'intervento



Foto n.1 – Presa fotografica dell'immobile soggetto a piano di recupero – Schedato al n.33A



Foto n.2 – Presa fotografica esterna dell'edificio sottoposto a piano di recupero



Foto n.3 – Edificio al n.33A - Presa fotografica interna al Piano Primo



Foto n.4 – Edificio al n.33A - Presa fotografica interna copertura



Foto n. 5 – Edificio al n.33A - Presa fotografica interna al Piano Terra



Foto n. 6 – Edificio al n.33A - Presa fotografica interna al Piano Terra



Foto n.7 – Presa fotografica esterna da nord-ovest dell'area su cui insisterà il nuovo edificio



Foto n.8 – Presa fotografica esterna da sud dell'area su cui insisterà il nuovo edificio



Foto n.9 – Presa fotografica esterna da est a ovest dell'area su cui insisterà il nuovo edificio

Allegato 2

Aggiornamento della schedatura degli edifici oggetto di piano (file separato)